



Analisis Status Hak Pakai atas Tanah dan Bangunan pada Daerah Jalur Hijau terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Tuak Daun Merah Kota Kupang

Maria Sriyani Tael^{1*}, Yohanes Demu², Siprianus G. Tefa³

¹⁻³Universitas Nusa Cendana, Kupang, Indonesia

*Penulis Korespondensi: rhinytael@gmail.com¹

Abstract. *This study aims to (1) analyze the impact of land and building use-right status on the obligation to pay Land and Building Tax (PBB) in the green belt area of Tuak Daun Merah Sub-district; and (2) examine the influence of use-right ownership on the level of community compliance with PBB payments. The research employed a qualitative descriptive approach through observation, interviews, and document analysis. The findings reveal that the lack of legal clarity regarding land status is the primary factor contributing to low tax compliance. Many residents do not possess use-right certificates despite residing on state-owned or green belt land, leading to legal uncertainty. Some residents continue to pay PBB without formal legal documentation as an attempt to secure potential future administrative legitimacy, while the majority refrain from paying taxes due to concerns over legal consequences or possible evictions. This condition directly affects the fluctuation of PBB revenue and reduces the effectiveness of local tax collection. Therefore, strategic governmental measures are required to reorganize land status, clarify ownership rights, and formulate fair and sustainable tax policies in order to enhance local revenue (PAD).*

Keywords: *Green Belt Area; Land and Building Tax; Legal Uncertainty; Local Revenue (PAD); Right of Use*

Abstrak Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis status hak pakai atas tanah dan bangunan terhadap kewajiban pembayaran PBB di daerah jalur hijau Kelurahan Tuak Daun Merah; dan (2) menganalisis kepemilikan hak pakai terhadap tingkat kepatuhan pembayaran PBB oleh masyarakat. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi, wawancara, dan analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakjelasan status hukum tanah menjadi faktor utama rendahnya kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB. Banyak warga tidak memiliki sertifikat hak pakai, meskipun tinggal di lahan negara atau jalur hijau, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Sebagian warga tetap membayar PBB meskipun tidak memiliki legalitas formal, sebagai bentuk harapan legitimasi administratif di masa depan. Di sisi lain, sebagian besar memilih tidak membayar karena khawatir akan konsekuensi hukum atau tindakan penertiban. Situasi ini berdampak langsung pada fluktuasi penerimaan PBB dan menurunkan efektivitas pemungutan pajak daerah. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya strategis dari pemerintah untuk menata ulang status tanah, memperjelas hak kepemilikan, serta merumuskan kebijakan pajak yang adil dan berkelanjutan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).

Kata Kunci: Hak Pakai; Jalur Hijau; Ketidakpastian Hukum; Pajak Bumi dan Bangunan; Pendapatan Asli Daerah (PAD)

1. LATAR BELAKANG

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pembangunan nasional (Phillips, 2018). Di Indonesia, kontribusi pajak terus ditingkatkan melalui berbagai kebijakan reformasi, baik dalam bentuk amandemen undang-undang maupun perbaikan administrasi. Salah satu reformasi penting adalah perubahan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), khususnya melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mendelegasikan kewenangan pemungutan PBB sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) kepada pemerintah daerah.

PBB memiliki peran strategis karena terkait langsung dengan pengelolaan ruang dan pemanfaatan lahan. Bumi dan bangunan yang menjadi objek pajak tidak hanya memiliki nilai

ekonomis, tetapi juga fungsi ekologis dan sosial. Salah satunya adalah kawasan jalur hijau, yang menurut Pasal 29 PP No. 36 Tahun 2005 dan UU No. 26 Tahun 2007 berfungsi sebagai ruang terbuka hijau publik dengan tujuan menjaga keseimbangan lingkungan, estetika kota, serta kenyamanan masyarakat. Dalam konteks perkotaan, keberadaan ruang terbuka hijau wajib dipertahankan minimal 30% dari luas wilayah administrasi, terdiri dari 20% publik dan 10% privat.

Namun, implementasi kebijakan tersebut kerap menghadapi persoalan. Salah satu contohnya terjadi di Kelurahan Tuak Daun Merah, Kota Kupang, yang ditetapkan sebagai jalur hijau berdasarkan Perda Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2000. Berdasarkan survei awal, terdapat 6 RT di kawasan ini yang sebagian besar warganya menempati lahan tanpa sertifikat hak pakai. Dari 125 KK yang tinggal di RT 14, hanya 8 KK (sekitar 7%) yang memiliki sertifikat hak pakai sekaligus memenuhi kewajiban membayar PBB. Sebaliknya, 117 KK (93%) tidak memiliki sertifikat dan tidak membayar pajak. Kondisi ini menunjukkan dua masalah utama: (1) ketidakjelasan status hukum lahan yang menyebabkan rendahnya kepatuhan pajak, dan (2) hilangnya potensi pendapatan daerah akibat minimnya pembayaran PBB.

Fenomena tersebut sejalan dengan temuan penelitian Chairunisa et al. (2023) yang menegaskan bahwa SPPT PBB tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan tanah, karena bukti kepemilikan yang sah hanya dapat dibuktikan melalui sertifikat atau dokumen resmi lainnya. Ketidakjelasan status kepemilikan inilah yang kerap memunculkan sengketa, termasuk tumpang tindih dokumen dan rendahnya penerimaan pajak.

Dengan demikian, permasalahan di Kelurahan Tuak Daun Merah memperlihatkan adanya tumpang tindih antara kebijakan penataan ruang, status hukum hak pakai tanah, dan kewajiban perpajakan. Hal ini tidak hanya berdampak pada ketertiban administrasi pertanahan, tetapi juga pada keberlangsungan penerimaan daerah. Oleh karena itu, penelitian mengenai “Analisis Status Hak Pakai Atas Tanah dan Bangunan pada Daerah Jalur Hijau terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Tuak Daun Merah Kota Kupang” menjadi relevan untuk mengkaji keterkaitan antara kepastian hukum hak pakai dengan optimalisasi penerimaan PBB, sekaligus memberikan masukan bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Hukum Pertanahan

Hukum pertanahan merupakan cabang ilmu hukum yang memiliki keterkaitan erat dengan berbagai bidang hukum lain, seperti hukum tata negara, pemerintahan, pidana, dagang, pajak, perbankan, hingga hukum internasional. Oxland dan Stein (dalam Soesangobeng, 2012) menekankan bahwa setiap tindakan hukum seseorang atas tanah selalu melibatkan unsur-unsur hukum lintas bidang. Hal ini sejalan dengan konsep *beschikkingsrecht* yang dikemukakan Van Vollenhoven, yakni hak tertinggi atas tanah dalam hukum adat Indonesia, yang menunjukkan keterkaitan antara hukum perdata dengan kekuasaan masyarakat hukum adat. Soesangobeng (2012) merumuskan hukum pertanahan sebagai kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergis antar cabang hukum dalam menentukan kedudukan hak seseorang atas tanah sebagai benda tetap yang dapat dimiliki, dimanfaatkan, dan dinikmati hasilnya, baik secara individu maupun kolektif.

Teori Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan

Konsep pembangunan berkelanjutan dalam konteks lingkungan diwujudkan melalui praktik *Green Building* atau bangunan hijau. United States Environmental Protection Agency (2009) mendefinisikan *Green Building* sebagai proses perencanaan, perancangan, hingga pengelolaan bangunan dengan memperhatikan efisiensi penggunaan sumber daya dan tanggung jawab terhadap lingkungan sepanjang siklus hidup bangunan. Praktik ini tidak hanya mempertimbangkan aspek ekonomi, utilitas, dan kenyamanan, tetapi juga menekankan efisiensi energi, keberlanjutan, dan kelestarian lingkungan. Dengan demikian, *Green Building* dipandang sebagai salah satu upaya mewujudkan pembangunan berkelanjutan melalui pemanfaatan sumber daya secara efisien tanpa mengabaikan fungsi ekologis.

Teori Pajak Daerah Terpadu

Teori Pajak Daerah Terpadu merupakan sebuah kerangka konseptual yang berupaya mengintegrasikan berbagai aspek mendasar dalam sistem perpajakan daerah, khususnya berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Teori ini menempatkan pajak daerah tidak sekadar sebagai instrumen fiskal, melainkan juga sebagai sarana pengaturan tata ruang, penjaga keseimbangan lingkungan, serta pemberi kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah dan bangunan. Dengan demikian, pajak daerah dipahami sebagai instrumen multidimensi yang menggabungkan dimensi keuangan, hukum, dan regulasi.

Sebagai salah satu pilar utama otonomi daerah, pajak daerah memiliki peran sentral dalam menjamin kemandirian fiskal pemerintah daerah. Penerapannya harus berlandaskan asas keadilan, efisiensi, dan kebermanfaatannya langsung bagi masyarakat. Keberagaman jenis pajak

daerah, termasuk PBB, menegaskan bahwa setiap instrumen pajak memiliki fungsi spesifik yang perlu dikelola secara proporsional. Pengelolaan yang tepat dapat mencegah terjadinya beban berlebihan pada wajib pajak, sekaligus menjaga keberlanjutan penerimaan daerah.

Lebih jauh, pajak daerah mengemban fungsi ganda. Pertama, fungsi budgeter, yaitu menyediakan sumber pendanaan pembangunan daerah yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Kedua, fungsi regulerend, yakni mengendalikan pemanfaatan ruang, tanah, dan bangunan agar sesuai dengan rencana tata ruang dan prioritas pembangunan berkelanjutan. Kedua fungsi ini saling melengkapi sehingga pajak daerah bukan hanya kewajiban finansial, tetapi juga alat pengendalian kebijakan publik.

Di antara berbagai instrumen pajak daerah, PBB memiliki posisi paling strategis. Objek PBB adalah bumi dan bangunan, sedangkan subjeknya adalah orang atau badan hukum yang memiliki hak atau memperoleh manfaat dari objek tersebut. Karena objeknya bersifat tetap dan bernilai tinggi, PBB tidak hanya menjadi sumber penerimaan fiskal, tetapi juga instrumen pengendali tata ruang, penggunaan lahan, serta perencanaan pembangunan daerah. Hubungan hukum antara objek dan subjek PBB menjadi titik krusial dalam penetapan kewajiban perpajakan. Kepastian hukum dalam kepemilikan dan penguasaan tanah sangat menentukan efektivitas pemungutan pajak serta legitimasi pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya.

Dasar pengenaan PBB ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sementara tarifnya diatur sesuai asas keadilan, kemampuan membayar, dan kebutuhan fiskal daerah. Penetapan tarif tidak hanya bermakna fiskal, tetapi juga regulatif. Misalnya, pemberian insentif berupa keringanan tarif bagi lahan yang ditetapkan sebagai jalur hijau. Jalur hijau dalam konteks ini berfungsi sebagai instrumen pengendali lingkungan yang mencerminkan keterpaduan antara kebijakan perpajakan dan pelestarian alam. Dengan demikian, pajak daerah juga mendorong partisipasi masyarakat dalam menjaga keberlanjutan ekologi.

Selain itu, status hukum hak atas tanah dan bangunan menjadi faktor yang tidak dapat diabaikan. Tanpa kejelasan status hak, baik kepemilikan maupun penguasaan, pemungutan pajak berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Oleh sebab itu, aspek hukum harus menjadi pilar utama dalam sistem perpajakan daerah agar tercipta legitimasi dan hubungan yang jelas antara pemerintah dan masyarakat.

Dari berbagai dimensi yang terintegrasi, Teori Pajak Daerah Terpadu menegaskan bahwa pajak daerah, khususnya PBB, memiliki tiga fungsi utama, yaitu instrumen Fiskal sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah, instrumen Hukum yang memberikan kepastian hak dan kewajiban antara pemilik tanah/bangunan dengan pemerintah dan instrumen Regulasi

dengan mengarahkan pemanfaatan ruang dan lahan sekaligus menjaga kelestarian lingkungan hidup.

Pada akhirnya, teori ini memandang pajak daerah sebagai mekanisme tata kelola ruang dan sumber daya yang berkelanjutan. Pajak daerah bukan sekadar kewajiban finansial, melainkan juga instrumen strategis untuk menciptakan keteraturan hukum, keadilan sosial, dan keberlanjutan lingkungan. Keberadaannya selaras dengan tujuan otonomi daerah, yakni memperkuat kemandirian fiskal, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan mewujudkan pembangunan daerah yang adil serta berkelanjutan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk memahami fenomena sosial terkait status hak pakai tanah pada kawasan jalur hijau dan implikasinya terhadap kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Tuak Daun Merah, Kota Kupang. Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus, dengan fokus pada masyarakat RT 14 yang secara geografis berada di kawasan jalur hijau. Fokus penelitian meliputi tiga aspek utama: (1) status hak pakai atas tanah dan bangunan, (2) pelaksanaan kewajiban PBB, dan (3) tingkat kepatuhan masyarakat dalam pembayaran pajak.

Data penelitian diperoleh dari dua sumber, yaitu data primer melalui wawancara mendalam dengan informan yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*, serta data sekunder berupa dokumen resmi seperti surat hak pakai dan bukti pembayaran PBB. Informan terdiri atas lima orang, yaitu perwakilan Badan Pendapatan Daerah, lurah setempat, serta warga dengan dan tanpa hak pakai. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman, yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dengan dukungan perangkat lunak *Nvivo* untuk mempermudah pengelolaan informasi

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Analisis Status Hak Pakai atas Tanah dan Bangunan Pada Pajak Bumi dan Bangunan di Kawasan Jalur Hijau Kelurahan Tuak Daun Merah

Penelitian ini mengungkapkan bahwa status hak pakai atas tanah dan bangunan di kawasan jalur hijau Kelurahan Tuak Daun Merah, Kota Kupang memiliki implikasi langsung terhadap efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Ketidakjelasan status hukum tanah menyebabkan lemahnya legitimasi pemungutan pajak dan rendahnya tingkat kepatuhan masyarakat.

Pertama, sebagian besar masyarakat tidak memiliki sertifikat hak atas tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen yang mereka miliki umumnya berupa surat keterangan dari kelurahan atau surat pelepasan hak, yang tidak memiliki kedudukan kuat dalam hukum pertanahan (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Menurut Harsono (2008), kepastian hukum atas hak tanah hanya dapat terjamin melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah. Ketiadaan sertifikat membuat masyarakat berada dalam posisi rentan, baik dari sisi perlindungan hukum maupun dalam kewajiban membayar PBB.

Kedua, penggunaan surat pelepasan hak sebagai dasar administrasi perpajakan tidak dapat dijadikan pijakan yuridis yang sah. Hal ini menyebabkan objek pajak kerap tidak tercatat secara resmi dalam sistem perpajakan daerah. Menurut Soemitro (1990), salah satu prinsip penting dalam perpajakan adalah kepastian (certainty), yang berarti setiap wajib pajak harus mengetahui secara jelas dasar pengenaan dan kewajibannya. Ketidakpastian status hak tanah justru menimbulkan keraguan dalam pelaksanaan kewajiban fiskal, sehingga berpotensi menurunkan efektivitas PBB sebagai instrumen penerimaan daerah.

Ketiga, status hak pakai yang sifatnya terbatas menimbulkan ketidakseimbangan antara kewajiban dan hak. Warga tetap dikenakan kewajiban fiskal berupa pembayaran PBB, namun mereka tidak memperoleh hak penuh atas tanah tersebut, seperti hak menjual dengan akta resmi, menjaminkan, atau mewariskan dengan kekuatan hukum penuh (Boedi Harsono, 2008). Situasi ini mencerminkan adanya ketidakadilan (inequity) dalam sistem perpajakan, di mana kewajiban fiskal tidak selalu sejalan dengan perlindungan hak hukum atas tanah.

Keempat, kondisi tersebut berimplikasi pada tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB. Warga yang merasa tidak memiliki perlindungan hukum atas tanahnya cenderung enggan membayar pajak secara patuh. Hal ini sejalan dengan pendapat Rahayu (2010), yang menyatakan bahwa kepatuhan pajak dipengaruhi oleh faktor psikologis, persepsi

keadilan, dan legitimasi otoritas pemungut pajak. Apabila legitimasi itu lemah, maka kesadaran pajak masyarakat juga akan rendah.

Kelima, penelitian menemukan adanya kekosongan regulasi terkait pemanfaatan kawasan jalur hijau. Hingga saat ini belum ada aturan teknis yang jelas mengenai legalisasi, relokasi, atau kompensasi bagi warga yang menempati jalur hijau. Akibatnya, pemerintah cenderung mengambil kebijakan secara ad hoc yang tidak konsisten, menimbulkan disharmoni data antara BPN, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), dan dinas tata ruang. Kondisi ini menguatkan pendapat Miles & Huberman (1994) bahwa ketidakselarasan kebijakan dapat menghambat konsistensi implementasi di lapangan dan menimbulkan resistensi sosial.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menegaskan bahwa ketidakjelasan status tanah dan kekosongan regulasi jalur hijau menjadi faktor utama penghambat efektivitas pengenaan PBB di Kelurahan Tuak Daun Merah. Dalam perspektif teori Pajak Daerah Terpadu, PBB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen fiskal, tetapi juga sebagai instrumen hukum dan regulasi. Namun, ketidakjelasan status tanah justru mengurangi fungsi regulatif PBB dalam mengarahkan penggunaan ruang dan menjaga keseimbangan lingkungan. Oleh karena itu, diperlukan upaya reformasi kebijakan berupa:

- a. Sertifikasi aset tanah dan bangunan di kawasan jalur hijau untuk memberikan kepastian hukum.
- b. Sinkronisasi regulasi pertanahan, tata ruang, dan perpajakan daerah, agar penerapan PBB berjalan lebih adil dan konsisten.
- c. Penerapan insentif fiskal, misalnya keringanan tarif PBB, untuk mendorong kepatuhan masyarakat sekaligus menjaga keberlanjutan fungsi ekologis jalur hijau.

Dengan langkah tersebut, sistem perpajakan daerah diharapkan dapat berfungsi secara optimal sebagai instrumen fiskal, hukum, dan regulasi yang mendukung otonomi daerah, keadilan sosial, serta pembangunan berkelanjutan.

Analisis Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kepatuhan Pembayaran Pajak di Kelurahan Tuak Daun Merah

Analisis terhadap kepatuhan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kawasan jalur hijau Kelurahan Tuak Daun Merah menunjukkan bahwa fenomena ini dipengaruhi oleh interaksi antara aspek hukum, sosial, psikologis, dan administratif. Hasil penelitian mengidentifikasi lima faktor utama yang membentuk perilaku wajib pajak di wilayah tersebut.

Pertama, pemahaman masyarakat terhadap status tanah merupakan faktor paling mendasar. Mayoritas warga menempati lahan tanpa sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan beranggapan bahwa legalitas formal menjadi syarat utama kewajiban

pajak. Hal ini menimbulkan perbedaan antara kepemilikan de facto dan de jure. Sebagaimana diungkapkan Sitorus (2019), kepastian hukum atas tanah berhubungan langsung dengan kesadaran fiskal masyarakat. Diskoneksi ini menimbulkan kebingungan administratif dan berpotensi memicu konflik kepentingan ketika tata ruang berubah.

Kedua, edukasi dan sosialisasi pemerintah masih menghadapi tantangan. Meskipun telah dilakukan melalui penyerahan SPPT, penyuluhan, dan forum RT/RW, tingkat pemahaman warga tetap rendah akibat rendahnya literasi hukum dan minimnya komunikasi partisipatif. Menurut Gunawan dan Sari (2020), efektivitas sosialisasi sangat ditentukan oleh pendekatan komunikasi, di mana model partisipatif lebih berhasil dibandingkan pendekatan informatif satu arah. Warga menuntut adanya edukasi yang menyeluruh serta kompensasi yang adil, terutama bagi mereka yang belum memiliki kepastian hukum atas tanah.

Ketiga, sanksi administratif berupa denda terbukti mampu meningkatkan kedisiplinan fiskal meskipun legalitas tanah tidak jelas. Sebagian warga mengaku membayar PBB secara rutin karena takut terkena denda. Fenomena ini selaras dengan teori Torgler (2007), yang menyebutkan bahwa enforcement perlu diimbangi dengan edukasi agar kepatuhan tidak bersifat semu. Prasetyo (2020) menekankan bahwa konsistensi penerapan sanksi dan persepsi keadilan masyarakat menjadi faktor penentu efektivitas kebijakan.

Keempat, aksesibilitas dan kemudahan pembayaran menjadi faktor yang mendorong kepatuhan. Proses pembayaran yang mudah dan terjangkau memperkuat motivasi masyarakat untuk memenuhi kewajibannya. Namun, masih terdapat hambatan dalam hal pemahaman prosedur dan transparansi mekanisme yang memperlambat efektivitas kebijakan pajak di tingkat lokal.

Kelima, muncul rasa tanggung jawab sosial di kalangan warga. Meskipun tidak memiliki hak formal atas tanah, sebagian masyarakat tetap membayar PBB sebagai bentuk kontribusi moral terhadap keberlanjutan kawasan dan pembangunan daerah. Hal ini sejalan dengan temuan Nurhayati (2022) bahwa solidaritas komunitas dan nilai-nilai gotong royong dapat memotivasi perilaku fiskal di wilayah marginal. Konsep “collective stewardship” (Hardin, 2021) memperlihatkan bahwa kepatuhan dapat lahir dari kesadaran komunal, bukan semata-mata dari tekanan hukum.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa kepatuhan terhadap PBB di Kelurahan Tuak Daun Merah tidak dapat dipahami hanya dari perspektif hukum formal, tetapi harus dilihat sebagai hasil interaksi multidimensi antara kepastian hukum, edukasi, sanksi, aksesibilitas, dan nilai sosial. Temuan ini mendukung gagasan bahwa kebijakan perpajakan

perlu dirancang secara inklusif dan kontekstual, dengan mengintegrasikan pendekatan hukum, administratif, dan budaya lokal agar sistem pajak daerah lebih efektif, adil, dan berkelanjutan.

Pembahasan

Hak Pakai atas Tanah Pada Penerimaan PBB di Kelurahan Tuak Daun Merah

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di kawasan jalur hijau Kelurahan Tuak Daun Merah memperlihatkan dinamika yang kompleks karena adanya ketegangan antara kepentingan fiskal daerah dan kejelasan status hukum tanah. Secara ideal, penerimaan PBB mencerminkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan serta menjadi indikator keberhasilan pemerintah daerah dalam menggali potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) (KKRI, 2021). Hal ini sejalan dengan temuan Miladiah dan Meirini (2022) yang menekankan bahwa kepatuhan wajib pajak sangat ditentukan oleh kesadaran masyarakat serta dukungan pemerintah dalam sosialisasi.

Namun, realitas di Tuak Daun Merah menunjukkan adanya kontradiksi kebijakan. Sebagian besar warga menempati lahan jalur hijau tanpa sertifikat hak milik, tetapi tetap menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dari pemerintah daerah. Fenomena serupa juga ditemukan Lahada (2023) di Poso Pesisir Utara, bahwa ketidakjelasan status tanah mengurangi partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB. Wawancara dengan warga memperlihatkan bahwa pembayaran pajak dipersepsikan sebagai legitimasi tidak langsung atas hak pakai tanah. Seorang warga menyebut, *“Kami tahu ini jalur hijau, tapi pemerintah dari dulu tetap kasih kami SPPT dan kami bayar. Itu artinya mereka izinkan secara tidak langsung.”*

Penerbitan SPPT tanpa memperhatikan status hukum lahan menimbulkan dilema. Di satu sisi, pemerintah berhasil meningkatkan PAD, namun di sisi lain memperlemah posisi hukum ketika hendak melakukan penertiban. Hal ini menguatkan pandangan Widodo dan Sulistyani (2020) bahwa pemungutan pajak atas tanah bermasalah hanyalah kompromi fiskal jangka pendek yang mengorbankan konsistensi tata ruang. Setiawan (2018) menambahkan bahwa praktik ini justru menciptakan ekspektasi legalitas yang sulit dibantah baik secara moral maupun politis.

Dari sisi fiskal, potensi penerimaan pajak dari kawasan jalur hijau cukup signifikan. Dengan lebih dari 250 kepala keluarga yang menempati lahan tersebut, potensi penerimaan PBB diperkirakan mencapai Rp25–50 juta per tahun. Namun, ketidakjelasan status tanah dan lemahnya koordinasi antarinstansi membuat penerimaan ini bersifat parsial dan tidak stabil. Wawancara dengan pihak kelurahan menegaskan bahwa distribusi SPPT hanya mengikuti data

Nomor Objek Pajak (NOP) dari Badan Pendapatan Daerah, tanpa mempertimbangkan legalitas tanah.

Kondisi ini menunjukkan adanya kontradiksi kebijakan yang berlarut-larut. Pemerintah menghadapi dilema antara mempertahankan PAD dan menjaga integritas hukum tata ruang. Alternatif yang disampaikan pejabat Badan Pendapatan Daerah adalah verifikasi ulang objek pajak, koordinasi lintas instansi, serta kemungkinan moratorium penerbitan SPPT di jalur hijau. Kebijakan legalisasi terbatas atau relokasi juga menjadi opsi untuk menyelaraskan kepentingan fiskal, sosial, dan lingkungan.

Dengan demikian, permasalahan hak pakai atas tanah dalam konteks penerimaan PBB di Tuak Daun Merah tidak hanya menyangkut aspek administrasi pajak, tetapi juga persoalan keadilan sosial, kepastian hukum, dan keberlanjutan tata ruang. Optimalisasi PBB harus dilakukan dengan pendekatan inklusif dan terintegrasi, yakni memperkuat basis data pajak, meningkatkan koordinasi kelembagaan, serta merumuskan kebijakan yang tidak hanya mengejar target PAD, tetapi juga menjaga legitimasi pemerintah di mata masyarakat.

Status Tanah Pada Kepatuhan Dalam Membayar PBB

Status kepemilikan tanah terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kepatuhan masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Temuan penelitian di Kelurahan Tuak Daun Merah, Kota Kupang, menunjukkan bahwa rendahnya legalitas kepemilikan tanah menjadi faktor utama yang menimbulkan keragaman perilaku wajib pajak. Banyak warga masih menempati tanah berdasarkan warisan turun-temurun atau penguasaan fisik tanpa dokumen hukum yang sah, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB). Kondisi ini menimbulkan keraguan dalam melaksanakan kewajiban perpajakan karena mereka merasa belum memiliki dasar hukum yang kuat untuk dikenakan pajak. Hal ini sejalan dengan temuan Kementerian ATR/BPN (2020) yang menegaskan bahwa kepastian hukum atas tanah merupakan faktor kunci dalam meningkatkan kepatuhan masyarakat.

Wawancara lapangan memperlihatkan adanya perbedaan motivasi masyarakat dalam menyikapi status tanah dan kewajiban PBB. Sebagian warga tetap membayar PBB dengan harapan memperoleh legitimasi administratif, di mana bukti pembayaran dianggap sebagai dokumen pendukung untuk pengajuan sertifikat atau penyelesaian konflik tanah. Seorang warga bahkan menyatakan bahwa pembayaran pajak menjadi “bukti” yang memperkuat posisi mereka saat mengurus legalitas tanah. Fenomena ini memperlihatkan adanya pergeseran makna PBB dari sekadar kewajiban fiskal menuju instrumen sosial-politik yang berkaitan dengan klaim hak kepemilikan (Rukmana, 2021).

Namun, terdapat pula kelompok masyarakat yang memilih tidak membayar PBB karena status tanah mereka berada dalam kawasan abu-abu, seperti jalur hijau atau tanah tanpa kejelasan hukum. Kekhawatiran akan adanya legitimasi sepihak dari pemerintah melalui pembayaran pajak membuat mereka lebih memilih untuk tidak patuh. Hal ini menunjukkan bahwa ketidakpastian status tanah dapat menimbulkan dua perilaku yang kontradiktif: patuh sebagai strategi legitimasi atau tidak patuh sebagai bentuk kehati-hatian. Temuan ini konsisten dengan penelitian Sari dan Prasetyo (2019) yang menemukan bahwa ketidakpastian status tanah dapat menurunkan tingkat kepatuhan PBB hingga 40% di kawasan urban dengan konflik pertanahan.

Dari perspektif kelembagaan, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang tidak memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan hukum tanah, sehingga penerbitan SPPT tetap dilakukan sepanjang tanah memiliki Nomor Objek Pajak (NOP). Praktik ini memunculkan persepsi di kalangan masyarakat bahwa pembayaran PBB sudah cukup untuk memperoleh pengakuan implisit dari pemerintah. Pemisahan kewenangan antara lembaga perpajakan dan pertanahan menciptakan ruang interpretasi yang semakin memperkuat ambiguitas status tanah dan kewajiban pajak.

Dengan demikian, kepatuhan masyarakat terhadap PBB di Kelurahan Tuak Daun Merah tidak hanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi atau kesadaran fiskal, melainkan juga erat kaitannya dengan persoalan hukum pertanahan dan tata ruang. Ketidakpastian status tanah melahirkan dinamika kepatuhan yang kompleks, di mana pajak dipahami bukan sekadar beban fiskal, tetapi juga sarana memperoleh legitimasi dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi antara lembaga perpajakan, pertanahan, dan tata ruang untuk menciptakan kepastian hukum, meningkatkan keadilan, dan memperkuat efektivitas pemungutan pajak.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Status hak atas tanah dan bangunan di jalur hijau Kelurahan Tuak Daun Merah banyak yang tidak memiliki legalitas formal, sehingga menimbulkan dilema dalam pemungutan PBB. Sebagian objek tidak dikenai pajak, sementara lainnya tetap membayar, yang berimplikasi pada potensi hilangnya penerimaan daerah. Di sisi lain, kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB dipengaruhi bukan hanya oleh status hukum tanah, tetapi juga oleh keberadaan SPPT, edukasi, rasa aman, dan kepercayaan kepada pemerintah. Ketidakpastian hukum menyebabkan sebagian warga menjadikan pembayaran pajak sebagai strategi legitimasi, sementara yang lain

justru menolak membayar karena takut dianggap melegalkan pendudukan ilegal. Oleh karena itu, peningkatan kepatuhan dan penerimaan PBB memerlukan kepastian hukum, edukasi pajak, koordinasi antarinstansi, serta pendekatan yang menjamin keadilan dan rasa aman bagi masyarakat.

Saran

Penelitian ini diharapkan memperkaya kajian ekonomi publik, khususnya terkait kebijakan fiskal daerah dan kepatuhan pajak pada lahan tanpa legalitas formal. Bagi Pemerintah Kota Kupang, perlu adanya koordinasi antarinstansi untuk menertibkan data objek pajak, memperjelas status hukum lahan di jalur hijau, serta mempertimbangkan moratorium SPPT, program legalisasi, relokasi, dan edukasi fiskal. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan dilakukan studi komparatif di wilayah serupa dengan pendekatan kuantitatif guna menghitung potensi PBB, menguji hubungan legalitas tanah dengan kepatuhan, serta menganalisis dampak sosial dan ekologis pemungutan PBB di kawasan non-peruntukan.

DAFTAR REFERENSI

- Chairunisa, S., Ginting, B., & Kunci, K. (2023). Kedudukan Kepemilikan Hak Atas Tanah Karena Terdapat SPPT PBB Ganda Terhadap Sebidang Tanah Yang Di Atasnya Belum Memiliki Sertifikat Hak Milik (Studi Putusan Nomor 120PK/PDT/2017). *Nusantara Journal of Multidisciplinary Science*, 1(2), 251–263.
- J., Mea, I., Bea, K., Hak, P., & Tanah, A. (2023). *PENDAPATAN ASLI KABUPATEN SUMEDANG JIMEA / Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen , Ekonomi , dan Akuntansi)*. 329–346.
- Land, A., Tax, B., Pbb, R., Land, F., & Rights, B. (2022). *Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu*. 05, 228– 238. <https://doi.org/10.56338/jks.v5i5.2413>
- Nurchahyo, A., & Sari, D. P. (2020). "Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah dan Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak di Kabupaten Sleman." *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 17(1), 45-58.
- Oktianty, I., & Hastuty, W. (2024). *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan : Study Kasus Kantor Dispenda Medan*. 5(4), 2444– 2457. <https://doi.org/10.47467/elmal.v5i4.686>

Pasal 29 PP No. 36 Tahun 2005 tentang Sarana Dan Prasarana Umum Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008

Phillips, S. H. (2018). Brahman. *Routledge Encyclopedia of Philosophy*.
<https://doi.org/10.4324/9780415249126-f054-1>

Rejeki, SE., Ak., M.Ak. M.Si., CA., H. D., & Jayanti, R. D. (2018). Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terkait Dengan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Provinsi Dki Jakarta. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Krisnadwipayana*, 5(3).
<https://doi.org/10.35137/jabk.v5i3.225>

Undang - Undang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yakni UU No. 32 Tahun 2004 diubah menjadi UU No. 28 Tahun 2009.

Undang- Undang mengenai Pajak Daerah Dan Retrubusi Daerah yang diterbitkan pada tanggal 15 September 2009

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Ruang Terbuka Hijau Pasal 29 Undang- Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 41 UUPA Undang- Undang No. 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang Nomor 7 Tahnun 2000 tentang rusng terbuka hijau Kota Kupang Pasal 2 ayat (1) UU No 12 Tahun 1985

UUD 1945 Pasal 33 ayat 3

Pasal 4 ayat (1), Pasal 2 Pasal 4 ayat (1), Pasal 19, Pasal 26 UUPA

Permendagri Nomor 1 Tahun 2007